

29/8/99

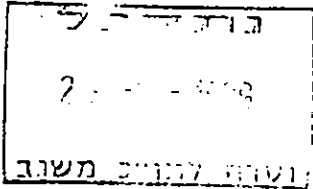
2-3475

6006-א-65

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - משגב



תכנית מפורטת מס' ג/10080

יעד - מושב עובדים, אגודה שתופית להתישבות הקלאית

המהווה שינוי לתכנית ג/2516, ג/2982, ג/4220 שבתוקף
התכנית מכילה 136 יח"ד

עורך התכנית

נעמן בלקינד :
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

יוזם ומגיש התכנית

הסוכנות היהודית :
מחוז הנליל
ת.ד. 1142, צפת
טל.: 06-6978222

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ז/10080
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלוטה
ביום 22.11.99 לאשר את התכנית.
[Signature]

הורעה על אישור תוכנית מס' ז/10080
פורסכה בניהון _____ ביום _____
בניהון _____ ביום _____
ובניהון מקומי _____ ביום _____

יולי 1999

החלטת על אישור תכנית מס' ז/10080
4809
14.10.99

פרק א - כללי

א-1 המקום

מחוז : הצפון
נפה : עכו
ישוב : יעד

א-2 נושים וחלקות

19805	19804	19803	נוש
4,6,8,9 13	1,2,6,7,8 10,11,18	3	חלקי חלקות
7	9		חלקות

א-3 שטח התכנית

כ- 245.69 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב. תכנית הישוב בתחום המחנה הכולל שטחים למגורים, למבני ציבור, למוסדות, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שטחים משולבים למבני ציבור, תעשייה ועסקים.

א-4 שם ותחולה

תכנית מפורטת מס' ג/10080 - יעד, מושב עובדים, אגודה שתופית להתישבות חקלאית, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2516, ג/2982, ג/4220, שבתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

א-5 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה, המכיל 18 עמודים, תשריט צבוע בק.מ. 1:1250, שהוא התשריט המחייב. באותו גליון מופיעים מפת מצב קיים (התכנית הקיימת) בק.מ. 1:1250 ותרשים סביבה בק.מ. 1:20,000. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

א-6 יחס לתכניות אחרות

במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה. תכנית זאת תהא עדיפה על תכניות ג/2516, ג/2982, ג/4220 בתחום החפיפה בינה לבין תכנית זאת. תכנית זאת מהווה שנוי לתכניות ג/2516, ג/2982, ג/4220, שבתוקף.

א-7 גבולות התכנית

הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

8-א מטרת התכנית

מאז נעשתה התכנית הראשונה למושב יעד (ג/2516) נבנה הישוב והתפתח. תכנית חלוקה שנעשתה ע"י מודד מוסמך הצביעה על שוני ניכר בין מיקום המגרשים בפועל לבין מיקומם עפ"י התכניות המפורטות שבתוקף.

מטרת תכנית זאת, בראש וראשונה, ליצור מסמך תקף סטטוטורית למושב יעד ע"מ לאפשר לרשום את הזכויות בקרקע באמצעות הסכמי חכירה בין התושבים לבין מנהל מקרקעי ישראל (בעל הקרקע). במסגרת זאת נשמר סה"כ השטח המיועד למגורים כפי שהיה בתכניות הקודמות וכמו כן נשמר מס' המגרשים כפי שהיה.

התווית הדרכים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבני ציבור, מוסדות, מלאכה ותעשייה, נשמרו כפי שהם ורק גבולותיהם ומיקומם המדויק נקבע בהתאם למצב הקיים.

9-א בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית
טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560521

10-א היוזם ומגיש התכנית

הסוכנות היהודית
מחוז הגליל
ת.ד. 1142, צפת
טל.: 06-6978222

11-א עורך התכנית

נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

פרק ב - פרשנות

ב-1 הנדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

ב-2 טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימונים

הסימון בתשרים	מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח	
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם		
קיים: כחול בהיר	מוצע: כחום	41.88	102.90	40.32	99.05	1. מגורים א'
	חום אדמדם בהיר תחום כקו ירוק כהה	3.12	7.66	2.56	6.30	2. שטח למבני חינוך
	חום בהיר תחום כקו חום כהה	2.44	5.99	4.90	12.04	3. שטח למבני ציבור
	צבע ירוק	30.67	75.35	29.35	72.10	4. שטח צבורי פתוח
	צבע חום כהיר	14.77	36.28	11.70	28.75	5. דרך קיימת/מאושרת
	צבע אדום	--	--	7.40	18.17	6. דרך חדשה/מוצעת
	פסים ירוקים וזרורים אלכסוניים לסרוגין	--	--	1.34	3.28	7. דרך משולבת
	פסים סגולים וחומים אלכסוניים לסרוגין	4.55	11.19			8. תעשייה ומבני צבור
	פסים סגולים, חומים ואפורים אנכיים לסרוגין	--	--	2.44	6.00	9. שטח למבני צבור עסקים ותעשייה
	צבע ירוק תחום כקו חום כהה	2.16	5.30	--	--	10. אזור ספורט
	פסים ירוקים וצהובים אלכסוניים לסרוגין	0.41	1.02	--	--	11. שביל להולכי רגל
		100.00	245.69	100.00	245.69	סה"כ שטח התכנית

- 12 דרך לבטול : פסים אלכסוניים אדומים.
- 13 מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול.
- 14 קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.
- 15 קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.
- 16 רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.
- 17 גבול חלקה ומספרה: קו ירוק רציף ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה.
- 18 גבול גוש: קו אדום ומשולשים משני צידיו לסרוגין.
- 19 גבול התכנית המוצעת מסומן בקו כחול עבה רציף.
- 20 גבול התכנית הקיימת מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
- 21 גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
- 22 מספר מגרש למגורים א ששטחו עולה על 750 מ"ר סומן באליפסה כפולה.
- 23 מבנה מיועד להריסה מסומן בקו שחור מרוסק.
- 24 כניסה ראשית לבית מגורים מסומנת בחץ שחור.

פרק ג - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

1-ג האזור: מגורים א'

א. שטח בניה למגורים:

שטח מירבי של בית מגורים יהיה 195 מ"ר כולל כל השימושים שמוגדרים בחוק: שימוש עיקרי בסך 188 מ"ר ושטחי שרות בסך כולל 7 מ"ר לפי פרוט בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק ו') + 30 מ"ר עבור מבנה עזר. תוספת מבנה העזר תותר רק במגרשים ששטחם 750 מ"ר ומעלה.

ב. מס' קומות מותר:

מותר לבנות בשלושה מפלסים (קומות) ואלה הם: מפלס הכניסה הקובעת לבית, וכן קומה אחת נוספת מעליה ו/או קומה אחת נוספת מתחתיה סה"כ 3 קומות על פני המגרש, אך לא יותר משתי קומות בכל מקום ומקום. חפיפה של 3 קומות תותר רק לצורך חדר מדרגות לחבור בין הקומות.

ג. גובה מותר:

גובה הבית יהיה 8.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ולא יותר מ- 11.5 מטר מעל מפלס הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר בנקודת המפגש בין המבנה לבין מפלס הקרקע הטבעית (במקרה שמתוכננת בניה ב- 3 קומות).

ד. קווי בניה: קו בניה קדמי (פונה לרחוב) : 5 מ' מגבול המגרש עם הרחוב
קו בניה צידי : 3 מ' - ראה הערה 1
קו בניה אחורי : 3 מ'

הערה: באחד מקווי הבניה הצידיים ניתן יהיה לבנות למטרות שטחי שרות עד מרחק 0 מ' מגבול המגרש בתנאי שצד זה הינו הצד שאינו חזית הכניסה הראשית לבית ובתנאי שניתנה הסכמת השכנים שמגרשיהם גובלים עם המגרש האמור.

הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה הגובל בגבול המגרש ינוקז למגרש המבקש ולא למגרש השכן.

ה. שימושים מותרים באזור מגורים:

1. מגורים.

2. תעסוקה: תתאפשר תעסוקה לשרותים אישיים, מקצועות חפשיים, אומנות ואמנות, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.

כל בקשה להיתר בניה/ רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.

לא יותרו בבית מגורים פעילויות שכרוכות בקבלת קהל לקוחות באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות).

לא יותרו בבית מגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלשה עובדים (לרבות הדייר, בעל העסק).

התרת קיום העסק מותנת בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3. מבנים מותרים לצרכי חניה: אם מבנה החניה נפרד מעיקר הבית כי אז יחולו עליו ההנחיות הבאות:

- א. שטחו המירבי 25 מ"ר (עבור שני מקומות חניה).
- ב. אפשר שיבנה במתכונת פרנולה בכיסוי צמחיה, וללא קירות.
- ג. אפשר שיבנה כסככה מקורה בנו רעפים או עץ, וללא קירות.
- ד. אפשר שיבנה בתחום קוי הבניה הרגילים אך בנוסף לכך ניתן לבנותו גם במרווח שבין גבול מגרש קדמי לבין קו בניה קדמי ובלבד שבמקרה זה אורך חזיתו הפונה לרחוב לא תעלה על 5.25 מ'.
- ה. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

4. מבנים לאחסנה:

- א. מבנה מוגדר כמחסן כאשר גובהו מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר שלו.
מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מנבלות קוי הבניה הנקובים בסעיף נ-1-ד, וכן עליו להיות בנוי מחמרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים.
- ב. מחסן שאינו חלק אינטגרלי של מבנה המגורים ייחשב ככזה אם בינו לבין המבנה העיקרי מפריד שטח פתוח ברוחב של לפחות 1 מ'.
מחסן נפרד מהמבנה העיקרי אפשר שייבנה אך ורק במרווח הבניה הצידי שאינו צד הכניסה העיקרית לבית. ניתן כאמור למקמו כגובל בגבול המגרש בכפוף למילוי הדרישות המתחייבות למצב זה כפי שנקובות לעיל בסעיף נ-1, ד.
מחסן מסוג זה אפשר שיבנה מחמרי בניה וגמר שונים משל המבנה העיקרי ועליו להיות עטוף בצמחיה ירוקת עד.

1. חמרי גמר:

1. קירות: גימור הבית יהיה בציפוי טיח בגוון בהיר או לבן. ניתן לשלב חמרי גמר אחרים עד 5% משטח המעטפת.

2. גנות:

אפשריים גנות שטוחים או משופעים. צבע גנות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מגוונים שונים. שיפועי גנות לא יעלו על 50%.

2. מערכות חימום מים סולריות ואנטנות:

על בקשה להיתר שכרוכה בהקמת מתקנים כנ"ל להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת מיכלי המים ולשילוב קולטי השמש באופן אסטטי במבנה.

3. גדרות ומעקות:

מעקות יהיו בגובה בהתאם לדרישות החוק אך לא יותר מכך.

גדרות אטומות תהיינה בגובה שלא עולה על 50 ס"מ. מעבר לכך יותרו הקמת גדרות שבכה בלבד רק לצורך תמיכת צמחיה.

ט. פיתוח המגרש:

1. כל פיתוח בתחום מגרש למגורים יפורט בתשריט היתר הבניה, כולל ציון חמרי הגמר ונבהים.
2. קירות תומכים בגבול מגרש ייבנו בציפוי אבנים טבעיות. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.
3. מסלעה בגבול מגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.
4. מסלעה הגובלת בשטח ציבורי תיבנה עם מרווחים בין שורות האבנים המאפשרים שתילת צמחיה.

י. התנית בניה בנין קו חשמל

במגרשים שבתחומם עובר קו חשמל (מס' 100, 101, 132, 133) קוי הבניה יהיו כפופים למגבלות הנובעות מכך בהתאם לטבלת הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל (סעיף ה-8) וזאת עד להעתקתם של הקוים לתוואי אחר.

2-ג. האזור: שטח למבני צבור - עפ"י הגדרת "צרכי צבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

שטח זה מיועד למבני הצבור המרכזיים של הישוב. בשטח זה ממוקמים מבנים כגון משרדי הישוב, ספריה, מועדון, מרפאה, ומזכירות הישוב. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו'.

3-ג. האזור: שטח למבני חינוך - עפ"י הגדרת "צרכי צבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

בשטח זה קיימים מוסדות ציבור: מעונות יום, גני ילדים. כל בינוי בשטח זה יהיה עפ"י טבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו'.

4-ג. האזור: שטח למבני צבור, עסקים ותעשייה

א. מיועד למבני צבור עבור מושב יעד וכן לתכליות תעסוקתיות ועסקיות כגון: משרדים, תעשייה נקיה ושקטה, ושטחים לממכר קמעוני. כל פעילות תהיה מותנית בפתרונות שיבטיחו מניעת זהום אוויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה. כל בניו בשטח זה יהיה כפוף להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה, פרק ו'.

אחוזי הבניה המוקצה למבני צבור מתוך הסה"כ יהווה 50% ולכל שאר השימושים 50%.

אשורי בניה בשטח זה יהיו מותנים בתכנית בינוי מאושרת בועדה מקומית לתכנון ובניה ומוסכמת ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

ב. הנחיות סביבתיות

1. לא יותר איכלוס המבנה בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון האגף לאיכות הסביבה של המוא"ז משגב.

2. בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

3. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפנעי תברואה ומפנעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית.

5. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של האגף לאיכות הסביבה של המוא"ז משגב.

6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מפלסי פיתוח המגרשים שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תערך בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

7. איכלוס מבנה להשכרה יעשה אך ורק באישור מראש מטעם האגף לאיכות הסביבה של המוא"ז משגב, ולאחר שתנאי ההיתר בכל הנוגע לאיכות הסביבה בוצעו.

8. בקשה להיתר בניה למבנה תעבר לאישור האגף לאיכות הסביבה של המוא"ז משגב.

5-נ האזור: שטח צבורי פתוח - עפ"י הגדרת "צרכי צבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

גנים צבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, מגרשי ספורט, מגרשי משחק.
תותר בשטחים אלה הקמת מתקנים הנדסיים נדרשים.
תותר בשטחים אלה הקמת מקלטים צבוריים.

6-נ האזור: שטחים לדרכים וחניות צבוריות (קיימות ומוצעות) - עפ"י הגדרת "צרכי צבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

שטחים אלו מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החניה תקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

7-נ האזור: דרך משולבת - עפ"י הגדרת "צרכי צבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

שטחים אלה מיועדים לכבישים מדרכות ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן באזור זה תעבור תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
בשטחים אלה אין הפרדה פיזית בין תנועה מוטורית לבין הולכי רגל. התנועה המוטורית תעשה רק לצורך גישה לחניות פרטיות בתחומי המגרשים הנובלים בשטחים אלה.

פרק ד-1 - תנאים מיוחדים

- א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- ה. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנינים.
- ז. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הנמר.

פרק ד-2 - מבנים קיימים

- א. בנינים שהיו קיימים כחוק לפני אשור תכנית זאת בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זאת ינהגו בהם בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ז'. תוספות למבנים אלה תבנה רק בהתאם להוראות תכנית זאת.

פרק ה - תקנות כלליות

ה-1. הפקעות ורישום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זאת לצרכי צבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מוא"ז משגב.

ה-2. כבוי אש

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה-3. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הנ"א.

ה-4. שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת הנדסה של המועצה האזורית.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המושב, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - ראה הנחיות בנושא איכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. סלוק אשפה - לפי הוראות המועצה האזורית.

ד. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.

ו. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחבורים לטלויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלויזיה - יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

ז. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית וע"י רשות הניקוז.

ה-5 חניה

1. יש להקצות, בתחום המגרש, שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.
2. למרות האמור לעיל ס.ק. 1 החניה במגרשים מס' 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, הורחב רחוב מס' 4 מ-12 מ' ל-16 מ'. תהיה מחוץ למגרש בתחום הרחוב. לצורך זה החניה לצורך המגרשים הנ"ל תהיה בשעור 3 יח' למגרש כל החניות תהיינה ציבוריות.

ה-6 עבודות פתוח ותשתיות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פתוח בלווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
- ב. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה מקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ג. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ד. עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.
- ה. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ו. עודפי קרקע יפנוו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי.
- יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומי מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ז. שיקום סביבתי:

- היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילת שתונש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ה-7 הנחיות בנושא איכות הסביבה

א. שימושים מותרים:

1-א בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שמבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

2-א מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים העיליים או התחתיים) או מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הנדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. ביוב:

1-ב יובטח חבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב ובמתקן טפול מקומי או אזורי.

2-ב תנאי למתן היתרי בניה יהיה: ביצוע בפועל של תכנית ביוב שאושרה ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וע"י משרד הבריאות.

3-ב איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.

4-ב קדם טפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חבור למערכת המרכזית.

5-ב כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

6-ב הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות שפניהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

7-ב לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית לפני ביצוע בפועל של מערכת הביוב במסגרת המקומית והאזורית.

ג. אנרגיה ואיכות הסביבה

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא: חשמל, גז, נפט, סולר, ואנרגיה סולרית. יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. רעש

על כל השימושים השונים חלה חובת עמידה ברמות הרעש המותרות בחוק. שימושים שעלולים לחרוג מן הרמות המותרות יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

ה. פסולת

1. דרכי האגירה והטיפול בפסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
3. סוג מיכלי אגירת הפסולת בהם ישתמשו יהיו עפ"י דרישת הרשות המקומית (מוא"ז משגב) בהתאם לשיטות הפינוי הנקוטות על ידי הרשות.
4. מיקום מיכלי האגירה באזור המגורים יהיה במקומות צבוריים נגישים לדיירים ולרכבי הפינוי המופעלים ע"י הרשות. מיקומם יהיה בתאום עם הרשות באחריות מפתח השטח.
5. מיקומם של מיכלי האגירה באזורים שאינם מגורים יהיה בתחום המגרש ובתאום עם הרשות ובאחריות מפתחי השטח.
6. יידרשו מתקנים יעודיים לחמרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת ולסוגיה.

ה-8 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:
מרשת מתח נמוך - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח - 10 מ'
2. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'
4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'
5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

ה-9 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

ה-10 עתיקות

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פתוח ובניה.

ה-11 חלוקה ורישום

- א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות כמתואר בתשריט. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
- ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור תותר חלוקת משנה ובתנאי שהחלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. עם קבלת תוקף יוגש תשריט חלוקה כחוק, על רקע מפת מודד מוסמך.

ה-12 מבנים קיימים להריסה

- מבנים שנמצאים בתחום דרך מוצעת או קיימת מוכרזים כמבנים המיועדים להריסה והסרתם יהיה תנאי להיתר בצוע דרכים במקום.

פרק 1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יחיד באזור סה"כ	זכיונות / מס' יחיד למטר	גובה בניה מקסימלי **		אחוזי בניה / טוח בניה מקסימלי					קני בניה				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	סב האזור (שטחים עיקריים)						
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי טרקע	שטחי שרות מירביים	שטחים עקריים	מתחת למפלס בנייה	מעל למפלס בנייה	אחורי	צדדי	צדדי כניסה ראשית			קרמי					
136	1	סכנה מגורים		225	195	10%	60%	*	195	שטח עיקרי				750	מגורים א'					
		2	8.5 מ'							3	3	3	5							
		מבנה עזר								מחסנים + ממ"ד						30 מ"ר מבני עזר	3	0	3	5
		1	3							הניה למטרות חניה, מחסן וממ"ד						3	0	0	0	
		סכנה מגורים		195	195	10%	60%	*	195	שטח עיקרי				500	מבני חינוך					
		2	8.5 מ'							3	3	3	5							
		מבנה מגורים								מחסנים + ממ"ד						30 מ"ר מבני עזר	3	0	3	5
		1	3							הניה למטרות חניה, מחסן וממ"ד						3	0	0	0	
		3	12	70%	40%	10%	60%	*	70%	3	3	3	5	1000	מבני ציבור					
		2	7	40%	30%	5%	35%	*	40%	3	3	3	5	800	מבני חינוך					
		3	12	70%	40%	10%	60%	*	70%	3	3	3	5	1000	שטח למבני ציבור עסקים והעשייה					

* בסמכות ועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

** ראה חבירה בדבר מס' הזכיות בפרק 1 סעיפים 1-11.

*** במידת הצורך ניתן להעביר חלק מהשטחים העקריים למטרות שטחי שרות עד 10 מ"ר ליחיד.

**** במידת הצורך ניתן להעביר חלק מהשטחים העקריים למטרות שטחי שרות עד 35 מ"ר ליחיד.

חתימות

היזם ומגיש התכנית:

הסוכנות היהודית לא"י
המח' לפיתוח והתיישבות עירוני וכפר
מנהל תא קבועות, חוזים ובטחונות

בעל הקרקע:

יעד אזוריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:
